

## **Merkblatt für Grundstücksteilungen und für den Kauf von Grundstücksteilen**

Nach § 19 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Teilung eines Grundstücks eine gegenüber dem Grundbuchamt abgegebene oder sonst wie erkennbar gemachte Erklärung des Grundstückseigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig beschrieben und als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll. Eine Genehmigungspflicht für Teilungen nach § 19 BauGB besteht nicht mehr, d. h. das Landratsamt Haßberge erhält im Vorfeld keine Kenntnis von beabsichtigten Teilungen.

### **Durch die Grundstücksteilung dürfen keine baurechtswidrigen Zustände entstehen.**

Bei Grundstücksteilungen entstehen die häufigsten baurechtswidrigen Zustände durch:

- Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung (mit der Bebauung auf dem Restgrundstück werden die festgesetzten oder sich nach § 34 BauGB ergebenden Höchstmaße der Grundflächen- und Geschossflächenzahl überschritten)
- Änderung der Art der Nutzung (z. B. Wegtrennen des Wohngebäudes eines Betriebsleiters vom Grundstück eines Gewerbebetriebes)
- Wegfall der Erschließung nach Art. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) für ein bebautes Grundstück oder für die neugebildeten Grundstücke (durch die Bildung von Hinterliegergrundstücken fehlt es oft daran, dass das Hinterliegergrundstück in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt)
- Wegfall der ausreichenden Tiefe von Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)
- Wegfall der nachgewiesenen Stellplätze (Art. 47 BayBO)
- Wegfall des notwendigen Kinderspielplatzes (Art. 7 Abs. 2 BayBO)

**Die Verantwortung für die Beachtung der baurechtlichen Bestimmungen liegt beim Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer. Das für die Vorbereitung der Teilung des Grundstücks zuständige Vermessungsamt kann für das Entstehen von baurechtswidrigen Zuständen nicht haftbar gemacht werden.**

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes und die Beibehaltung baurechtlich rechtmäßiger Zustände auf bereits bebauten Teilgrundstücken können nur durch die Untere Bauaufsichtsbehörde verbindlich geprüft werden. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde bei der Feststellung neu geschaffener baurechtswidriger Zustände auf einem bebauten Restgrundstück die notwendigen Maßnahmen ergreifen muss, um rechtmäßige Zustände wiederherzustellen.

Die Überwachung der Einhaltung baurechtlicher Bestimmungen sowie die Verpflichtung, die erforderlichen Maßnahmen anzuordnen, um baurechtlich rechtmäßige Zustände herbeizuführen, ist Aufgabe der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Art. 54 BayBO), hier also des Landratsamtes Haßberge. Dies kann im Extremfall dazu führen, dass die Bauaufsichtsbehörde in den Fällen, in denen durch eine Teilung rechtswidrige Zustände entstehen bzw. entstanden sind, bis hin zur Baubeseitigung oder zur Nutzungsuntersagung vorgehen könnte und ggf. müsste. Bei noch unbebauten Grundstücken, die durch solche Teilungen entstanden sind, kann es dazu führen, dass eine Baugenehmigung nicht oder nicht wie beantragt erteilt werden kann.

## Achtung!

In folgenden Fällen ist eine Genehmigungspflicht bei Grundstücksteilungen gegeben:

- in einem förmlich festgelegten Umlegungsgebiet (§§ 45 ff BauGB)
- in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (§§ 136 ff BauGB)
- in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich (§§ 165 ff BauGB)

Ob eine Genehmigungspflicht für die Teilung eines Grundstücks besteht, ist am entsprechenden Vermerk im Grundbuch zu erkennen.

**Es wird empfohlen, bei Unklarheiten oder Zweifeln hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der beabsichtigten Grundstücksteilung im Vorfeld mit dem zuständigen Sachbearbeiter für Ihre Gemeinde in der Unteren Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Haßberge telefonisch (Tel. 09521/27-0) oder per E-Mail unter [bauamt@hassberge.de](mailto:bauamt@hassberge.de) Kontakt aufzunehmen.**